

ALLEGATO _____ ALLA
DETERMINA N. 12/19
DEL - 3 MAR. 2014

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD
USO DIVERSO DALL'ABITATIVO, SITO
IN URBINO (PU), VIA COMANDINO, N. 3

=====

L'anno 2013, il giorno del mese di alle ore __, __

TRA

I Sig.ri Bernardini Giuseppe nato in Urbino (PU), il 24.10.1945 e residente in Urbino, via Gasparini, n. 4/a, C.F. BRN GPP 45R24 L500P, Bernardini Paola nata in Urbino (PU), il 15.01.1942 e residente in Bologna, via Putti, n. 24, C.F. BRN PLA 42°55 L500H, Bernardini Luisella, nata in Urbino (PU), il 29.09.1939 e residente in Firenze, via Austria, n. 5, C.F. BRN LLL 39R69 L500J, di seguito denominati "locatori"

E

L'Azienda Sanitaria Unica Regionale con sede legale in Ancona, via Caduti del Lavoro n. 40, C.F. 02175860424, rappresentata nel presente contratto dall'Ing. Rodolfo Cascioli, nato a Fano il 29.07.1953, residente a Fano (PU), in Via Bruno Barilli, n. 8, C.F.: CSL RLF 53L29 D488G, Dirigente dell'U.O. Patrimonio, Nuove Opere, Attività Tecniche, dell'Area Vasta n. 1, giusta delega conferita dal Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore con determina n.../ASURDG del, di seguito denominato conduttore

PREMESSO

- che i Sig.ri Bernardini Giuseppe, Bernardini Paola e Bernardini Luisella, con contratto stipulato in data 05.05.1999 e registrato presso

l'Agenzia delle Entrate di Urbino, in data 11.05.1999, al n. 1051, serie 3, hanno concesso in locazione alla ex Azienda U.S.L. n. 2 di Urbino, l'immobile sito in Via Comandino, n. 3, della superficie netta complessiva di mq. 1.571 circa, censito al catasto fabbricati del Comune di Urbino al foglio n. 114, particella 134, sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6, da destinare a sede di diversi servizi sanitari ed uffici;

- che in relazione a quanto stabilito dall'art. 3, comma 3, della Legge 7 agosto 2012, n. 135, l'A.S.U.R., al fine di contenere i costi relativi alle locazioni degli immobili, provvedeva ad inviare regolare disdetta;

- che è intenzione delle parti addivenire alla stipula di un nuovo contratto che vada a ridefinire gli accordi precedentemente sottoscritti, relativamente ai termini di disdetta contrattuale, alla misura del canone di locazione annualmente dovuto, all'aggiornamento ISTAT ed alle spese di straordinaria manutenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1)

I locatori, ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392, concedono in locazione all'A.S.U.R. – Area Vasta n. 1, alle condizioni di seguito indicate, l'immobile sito in Via Comandino, n. 3, della superficie netta complessiva di mq. 1.571 circa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Urbino al foglio n. 114, particella 134, sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6, così come da allegata planimetria (All. 1).

Art. 2)

L'immobile dovrà essere destinato all'attività di erogazione delle

prestazioni sanitarie e più in generale a tutte le attività istituzionali proprie dell'Azienda Sanitaria, con divieto di sublocazione e/o di cessione, anche a titolo gratuito, salvo quanto previsto al successivo art. n. 7.

Art. 3)

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.01.2013 e verrà sottoposta a successive rinnovazioni ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78.

Il conduttore ha facoltà, ai sensi dell'art. 27, della citata Legge di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone preavviso, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4)

Il canone di locazione, concordemente stabilito annualmente in € 40.000,00, verrà corrisposto dall'ASUR – Area Vasta N. 1 in due rate semestrali anticipate.

Art. 5)

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, con le modalità di cui al precedente art. 4), costituisce senz'altro in mora l'Azienda Sanitaria, qualunque ne sia la causa, con la conseguente risoluzione del contratto a danno e spese della medesima.

Art. 6)

Le parti convengono che il prezzo della locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e

impiegati, come previsto dall'art. 32 della Legge 392/78.

L'art. 3, della Legge 7 agosto 2012, n. 135, prevede che a decorrere dalla data di entrata in vigore della stessa (07.07.2012), per gli anni 2012, 2013 e 2014 l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici Istat, previsto dalla normativa vigente, non si applica al canone di locazione dovuto dalle pubbliche amministrazioni, come individuate dall'Istituto Nazionale di Statistica ai sensi dell'art. 1, comma 3, della Legge 31.12.2009, n. 196, tra le quali sono ricomprese le Aziende Sanitarie. Conseguentemente il canone di locazione fino al 31.12.2014 non subirà alcun aggiornamento relativo alla variazione Istat salvo eventuali modifiche normative.

Art. 7

Il conduttore non potrà, senza il consenso scritto dei locatori, dare in sublocazione o comodato – in tutto o in parte – l'immobile, né potrà dare allo stesso una qualsiasi diversa destinazione – anche parziale – rispetto a quella contrattualmente stabilita, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Il subaffitto o il comodato dei locali, senza il consenso scritto dei proprietari, sarà consentito esclusivamente per l'esercizio di attività sanitarie o altri tipi di attività che rientrino nelle funzioni istituzionali dell'A.S.U.R., comprese quelle dei medici di medicina generale e delle associazioni di volontariato operanti in ambito sanitario o assistenziale.

Art. 8

Le spese relative all'ordinaria manutenzione, di cui agli artt. 1576 e

1609 del codice civile sono a carico del conduttore, mentre quelle relative ad interventi di straordinaria manutenzione saranno a carico del locatore.

Le parti convengono che allo stato attuale non vi è necessità di eseguire lavori di tinteggiatura delle pareti esterne dell'edificio, pertanto il conduttore si impegna, per la valenza contrattuale, a non richiederne l'esecuzione.

Al fine di determinare gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione le parti concordano di far riferimento alla "Tabella ripartizione oneri accessori proprietario e conduttore" predisposta dalla Confedilizia e registrata a Roma – Atti privati al n. C 46286, in data 22 novembre 1994.

Art. 9)

Le spese di registrazione del presente contratto e quelle derivanti dall'imposta di registro anni successivi sono a carico di entrambe le parti in uguale misura.

Sarà cura dei locatori provvedere all'obbligo di registrazione del presente contratto ed al pagamento annuale dell'imposta di registro le cui spese verranno rimborsate dal conduttore previa richiesta scritta.

Art. 10)

Il conduttore elegge domicilio nella sede amministrativa dell'Area Vasta n. 1, sita in Fano, Via Ceccarini, n. 38.

Le parti convengono che per qualsiasi controversia, comunque dipendente o occasionata dal presente contratto, sia competente il Foro di Urbino.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento agli articoli del Codice Civile, alla Legge n. 392/78, nonché alle consuetudini locali.

Fano, li

Il Locatore

Il Conduttore

Bernardini Giuseppe

Azienda Sanitaria Unica Regionale

.....

Ing. Rodolfo Cascioli

Bernardini Paola

.....

.....

Bernardini Luisella

.....